



## Intervest en 2017: aperçu

- La croissance du portefeuille immobilier de 8% ou € 52 millions correspond au **plan de croissance stratégique** axé sur la réorientation du portefeuille de bureaux et l'extension de l'immobilier logistique.
- La **juste valeur** de l'ensemble du portefeuille immobilier s'élève au 31 décembre 2017 à **€ 663 millions**.
- Acquisition de trois sites logistiques en **Belgique**: à Oevel, Aarschot et Zellik (53.000 m<sup>2</sup>).
- Premier pas aux **Pays-Bas**: acquisition d'un complexe à Tilburg et d'un centre de distribution à Raamsdonksveer (34.000 m<sup>2</sup>).
- **Potentiel de développement** d'environ 250.000 m<sup>2</sup> d'immobilier logistique suite à la sélection de '**Genk Green Logistics**' par le Gouvernement flamand en tant que soumissionnaire préférentiel pour le redéveloppement du site Ford: les négociations concernant un accord contractuel avec le Gouvernement flamand sont en cours.
- Réception d'un **nouveau centre de distribution** à Herentals Logistics 3.
- Poursuite de la **réorientation** dans le **portefeuille de bureaux** par le redéveloppement de **Greenhouse BXL avec un troisième RE:flex**. Les travaux de construction se déroulent comme planifié et la commercialisation est bien entamée. Signature d'un premier contrat de bail de 9 ans. Acquisition d'un immeuble inoccupé jouxtant Greenhouse BXL, pour des emplacements de parking supplémentaires dans une zone de parc après démolition de l'immeuble existant.
- Proportion de **54% d'immobilier logistique et 46% d'immeubles de bureaux** au 31 décembre 2017 (respectivement 51% et 49% fin 2016).
- **Taux d'occupation du portefeuille immobilier**: 86% au 31 décembre 2017; 91% sans le projet de redéveloppement Greenhouse BXL (91% au 31 décembre 2016).
- **Taux d'occupation du portefeuille de bureaux**: 75% au 31 décembre 2017; 84% sans le projet de redéveloppement Greenhouse BXL (86% au 31 décembre 2016).
- **Taux d'occupation du portefeuille logistique**: 98% au 31 décembre 2017 (96% au 31 décembre 2016).
- Conclusion ou prolongation de 30 **contrats de bail**, représentant 9% des revenus locatifs, l'activité se situe principalement dans le portefeuille logistique.
- Conclusion de 26 **contrats flexibles** pour RE:flex et les managed offices à Malines et Berchem.
- **Baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier existant** (sans acquisitions et désinvestissements) de 1%<sup>1</sup> en 2017.
- **EPRA résultat**: € 1,58 par action sur base de la moyenne pondérée du nombre d'actions (€ 1,73 en 2016).
- **Dividende brut** conforme à la stratégie annoncée: **€ 1,40** par action pour l'exercice 2017 (€ 1,40 pour l'exercice 2016); rendement brut du dividende de 6,2%.
- **Renforcement des capitaux propres** de € 36 millions suite à l'acquisition de biens immobiliers par apport en nature et au dividende optionnel pour lequel 55% des actionnaires ont opté pour des actions nouvelles.
- Baisse des **frais de financement**: taux d'intérêt moyen des financements de 2,6% en 2017 (3,1% en 2016).
- Prolongation de la durée **des financements à long terme** qui s'élève à 4,6 ans au 31 décembre 2017 (2,9 ans fin 2016).
- **Taux d'endettement**: 44,6% au 31 décembre 2017 (45,7% au 31 décembre 2016).
- Tampon de **lignes de crédit disponibles** pour poursuivre la croissance: € 101 millions.


<sup>1</sup> Sur base d'une composition constante de l'ensemble du portefeuille immobilier par rapport au 31 décembre 2016.



## Table de matière

1. Activités d'exploitation en 2017	3
1.1. Évolutions générales	3
1.2. Évolution du portefeuille immobilier	6
1.3. Investissements	10
1.4. Potentiel de développement	17
1.5. Activités locatives	18
1.6. Durée des contrats de bail dans le portefeuille	20
2. Résultats financiers annuels 2017	23
2.1. Compte de résultats consolidés	23
2.2. Bilan consolidé	26
2.3. Structure financière	29
3. Prévisions 2018	31
4. Calendrier financier 2018	34
Annexes: états financiers	35

### Mesures alternatives de performance et terme EPRA résultat

Les mesures alternatives de performance sont les mesures utilisées par Intervest pour mesurer et suivre ses performances opérationnelles. Les mesures sont utilisées dans ce communiqué de presse mais ne sont définies par une loi ou par des principes comptables généralement reconnus (GAAP). L'European Securities and Markets Authority (ESMA) a édicté des directives qui sont d'application depuis le 3 juillet 2016 pour l'usage et le commentaire des mesures alternatives de performance. La terminologie qu'Intervest considère comme une mesure alternative de performance est reprise dans un lexique sur le site web [www.intervest.be](http://www.intervest.be), nommé "Liste de terminologie et mesures alternatives de performances". Les mesures alternatives de performances sont marquées de  et pourvues d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation comme exigé par la directive ESMA. Suite à cette directive le terme "résultat d'exploitation distribuable" utilisé précédemment n'est plus d'application. Ce terme a par conséquent été modifié en "EPRA résultat". Il y a au niveau du contenu pas de différence avec le terme "résultat d'exploitation distribuable" utilisé précédemment.

EPRA (European Public Real Estate Association) est une organisation qui fait la promotion du secteur immobilier européen coté en bourse, prête assistance pour le développement et la représentation afin d'augmenter la confiance dans le secteur et de favoriser les investissements dans l'immobilier coté en bourse en Europe. Pour plus d'informations il est référé à [www.epra.com](http://www.epra.com).

## 1. Activités d'exploitation en 2017

### 1.1. Évolutions générales

Lors de réalisation de son plan de croissance stratégique axé sur la réorientation du portefeuille de bureaux et l'extension du portefeuille immobilier logistique, Intervest Offices & Warehouses (ci-après 'Intervest') a déjà accompli des **progrès** significatifs en 2017.

La société veut générer jusqu'à environ € 800 millions, et totaliser d'ici fin 2018, € 500 millions dans l'immobilier logistique et € 300 millions dans les immeubles de bureaux. Le glissement d'accent stratégique qui a été entamé il y a quelques années en vue d'une proportion de 60% d'immobilier logistique et de 40% d'immeubles de bureaux reste l'objectif. Au cours des cinq dernières années un glissement de 15% du portefeuille de bureaux vers l'immobilier logistique a été réalisé. La proportion entre les deux segments s'élève fin 2017 à 54% d'immobilier logistique et 46% de bureaux. Au 31 décembre 2017, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à **€ 663 millions**, soit une augmentation de € 52 millions ou 8% par rapport à fin 2016. Il y a eu en 2017 une extension d'environ 90.000 m<sup>2</sup> du portefeuille immobilier dont la superficie totale s'élève à environ **800.000 m<sup>2</sup>** au 31 décembre 2017.

Au total, Intervest a réalisé en 2017 pour € 52 millions de **nouvelles acquisitions** et pour € 7 millions d'**extensions sur les sites existants**.

En **Belgique**, suite à l'acquisition des sites logistiques à Oevel, Aarschot et Zellik la superficie du portefeuille logistique a augmenté de 53.000 m<sup>2</sup>. En 2017, il y a également eu la réception de Herentals Logistics 3, un projet de développement propre qui se situe sur un des principaux corridors logistiques en Belgique.

Les **ambitions internationales** d'Intervest se sont concrétisées avec un premier pas aux Pays-Bas en acquérant un complexe logistique à Tilburg et un centre de distribution moderne à Raamsdonksveer, tous deux situés sur des hotspots logistiques aux Pays-Bas. La superficie du portefeuille néerlandais s'élève fin 2017 à 34.000 m<sup>2</sup>. Entre-temps, Intervest est reconnu sur le marché immobilier néerlandais comme un investisseur actif qui répond habilement aux opportunités d'investissement, ce qui renforce sa compétitivité lors de futures acquisitions.

Le redéveloppement de **Greenhouse BXL** à Diegem est bien entamé. Ce redéveloppement est un exemple type de la réorientation dans le **portefeuille de bureaux**. Des **concepts innovants inspirants et axés sur les services**, où travailler est une expérience agréable, forment le fil conducteur. Il est supposé que l'immeuble peut à nouveau être utilisé mi-2018. Entre-temps un premier locataire est connu et l'intérêt des candidats locataires démontre que le concept d'Intervest répond aux attentes du marché. Il existe un potentiel supplémentaire de croissance grâce à la sélection de '**Genk Green Logistics**' par le Gouvernement flamand en tant que soumissionnaire préférentiel pour le **redéveloppement du site Ford** à Genk. Le site Ford est en raison de son emplacement, ampleur et accès multimodal une opportunité d'investissement exceptionnelle. Le site offre sur une période de cinq ans un potentiel de développement d'environ 250.000 m<sup>2</sup> d'immeubles logistiques. 'Genk Green Logistics', une joint-venture à créer d'Intervest et Group Machiels, dispose avec l'expertise complémentaire de ses partenaires MG Real Estate et DEME Environmental Contractors, de tous les atouts pour développer ce terrain industriel de grande envergure en un projet de référence logistique state-of-the-art en Flandre.

Intervest se positionne dans ses deux segments de marché **beyond real estate** et agit en tant que partenaire immobilier **qui va au-delà de la simple location de mètres carrés** de bureaux ou d'espaces logistiques. En étant à l'écoute des souhaits des clients, en réfléchissant ensemble et en anticipant, Intervest peut 'décharger' les clients et offrir une plus-value. Les nombreuses réactions positives des clients à ces **solutions clé en main** confortent Intervest dans l'élaboration de cette approche.

*Vers*

**€ 800**  
*millions*

*Juste valeur du  
portefeuille immobilier*

**€ 663** *millions*

*Pour*

**€ 59** *millions*  
*d'acquisitions et  
extensions*

**2**  
*acquisitions  
aux Pays-Bas*

*Réorientation  
bureaux en  
espaces,  
inspirants  
innovants*

*Potentiel*

**250.000 m<sup>2</sup>**  
*Genk Green Logistics*

*Plus que  
des mètres carrés*



Dans le segment logistique cela se traduit dans l'analyse de façon anticipée, ensemble avec le client, des **besoins d'espaces** changeants et des **spécificités de l'immeuble** maintenant et à l'avenir. Des projets ont, entre autres, été élaborés avec Feeder One, Toyota Material Handling et Rogue Fitness, en étroite concertation avec le client, pour adapter les immeubles existants à leurs besoins spécifiques en matière d'aménagement, d'organisation, de combinaison avec des bureaux, d'espaces flexibles, etc. Le développement de Herentals Logistics 3 avec un nouveau centre de distribution built-to-suit, en étroite concertation avec le client Schrauwen Sanitair en Verwarming, est un autre bel exemple d'une approche axée sur le client.

**Greenhouse Antwerp**, l'immeuble de bureaux innovant entièrement rénové d'Interinvest à Berchem qui, est axé sur le nouveau travail actuel, dispose d'un espace RE:flex pour les entreprises débutantes et le co-working, d'un large éventail de salles de réunion flexibles et d'un restaurant, le "Greenhouse Café". Dans le courant de 2017 des managed offices, des petits bureaux entièrement aménagés, y ont également été élaborés et ont été loués en un rien de temps.

En 2017, 30 contrats de bail à long terme ont été conclus ou prolongés, représentant 9% des revenus locatifs. L'activité locative se situe principalement dans le segment logistique au niveau des prolongations et extensions. En outre, dans le segment des bureaux, 26 contrats flexibles ont été conclus pour RE:flex et les managed offices à Malines et Berchem.

Le **taux d'occupation** du portefeuille immobilier d'Interinvest s'élève à 86% au 31 décembre 2017. Sans tenir compte du **projet de redéveloppement** Greenhouse BXL, le taux d'occupation s'élève à 91% au 31 décembre 2017, ce qui est inchangé par rapport à fin 2016. Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux s'élève à 76% au 31 décembre 2017 et à 85% sans tenir compte du projet de redéveloppement de Greenhouse BXL. Le taux d'occupation du portefeuille logistique a augmenté de 2% par rapport au 31 décembre 2016 et s'élève à 98% au 31 décembre 2017 et ce suite à l'extension du portefeuille immobilier avec des sites qui sont entièrement loués.

La **juste valeur des immeubles de placement** (sans tenir compte des investissements et désinvestissements) a baissé en 2017 de 1% ou € 7 millions. Cette baisse se rapporte au portefeuille logistique, principalement en raison de la future période d'inoccupation attendue à Puurs et de la modification de la situation locative de Wommelgem. La juste valeur du portefeuille de bureaux est restée stable en 2017.

Pour l'exercice 2017, l'**EPRA résultat** d'Interinvest s'élève à € 27,4 millions. Cette baisse de l'EPRA résultat de € 1,6 million par rapport à 2016 résulte essentiellement de la baisse des revenus locatifs suite à la réorientation stratégique dans le portefeuille de bureaux, ainsi que de l'augmentation des frais généraux et des charges immobilières, partiellement compensée par des nouvelles acquisitions et la baisse de frais de financement en raison de swaps de taux d'intérêt à des taux d'intérêt moins élevés.

Compte tenu des 17.409.850 actions (moyenne pondérée), cela représente un **EPRA résultat** par action de € 1,58 pour l'exercice 2017 par rapport à € 1,73 l'année précédente.

Dans le cadre de sa stratégie de croissance annoncée, Interinvest a décidé en mars 2016 de prévoir un dividende brut pour les exercices 2016, 2017 et 2018 de minimum € 1,40 par action. Par conséquent, pour l'exercice 2017 un **dividende brut** de € 1,40 (€ 1,40 pour l'exercice 2016) est offert aux actionnaires. Cela revient à un taux de distribution de 91% de l'EPRA résultat. Sur base du cours de clôture au 31 décembre 2017 (€ 22,49) un **rendement brut du dividende** de 6,2% est offert aux actionnaires.

En outre, Interinvest a réalisé en 2017 l'optimisation de sa **structure de financement** en prolongeant la durée moyenne des financements à long terme qui passe de 2,9 ans à 4,6 ans suite à la conclusion de nouveaux financements et à la prolongation des facilités de crédit existantes ayant des durées de 5 à 8 ans pour un montant total de € 165 millions.

*Espaces logistiques  
sur mesure  
du client*

*Réussite  
managed offices  
à Greenhouse Antwerp*

**30**  
*contrats de bail*

**26**  
*contrats flexibles*

*Taux d'occupation*

**86%**

*Juste valeur*

**-1%**

*EPRA résultat  
par action*

**€ 1,58**

*Dividende brut*

**€ 1,40**

*Durée financements à long  
terme*

**4,6 ans**

Ces (re)financements démontrent que les institutions financières ont confiance dans Intervest et dans sa stratégie. Ils ont donné lieu à une répartition adéquate du calendrier des échéances des financements entre 2018 et 2025, en tenant compte d'un équilibre entre le coût, la durée et la diversification des sources de financement.

La durée moyenne des swaps de taux d'intérêt détenus par Intervest pour la couverture de ses risques liés au taux d'intérêt, a également été prolongée et passe de 2,5 ans à 3,6 ans suite à la conclusion de nouveaux swaps de taux d'intérêt pour € 40 millions à des taux d'intérêt moins élevés. Le **coût moyen des financements** d'Intervest a ainsi baissé et est passé de 3,1% en 2016 à 2,6% en 2017.

Il y a, en outre, fin 2017 un **tampon** de € 101 millions de lignes de crédit non utilisées qui sont disponibles pour financer la croissance en 2018 au moyen de capitaux d'emprunt.

Ceci est possible grâce au **taux d'endettement** limité de 44,6% au 31 décembre 2017 de sorte qu'environ 75 millions peuvent encore être investis au moyen de capitaux d'emprunt avant que la fourchette stratégique de 45%-50% ne soit atteinte.

Cette solide structure du capital a été réalisée grâce à la constitution de nouveaux **capitaux propres** à concurrence de € 36 millions, suite à l'émission de 9,7% d'actions au cours de 2017 dans le cadre de trois apports en nature (sites logistiques à Oevel, Aarschot et Zellik) de € 27 millions et au dividende optionnel avec un taux de succès de 55% de € 9 millions. Ceci reflète la confiance du marché dans Intervest.

**2,6%**  
*Coût moyen des financements*

*Tampon lignes de crédit*

**€ 101 millions**

**44,6%**  
*taux d'endettement*

**55%**  
*ont opté pour dividende optionnel*

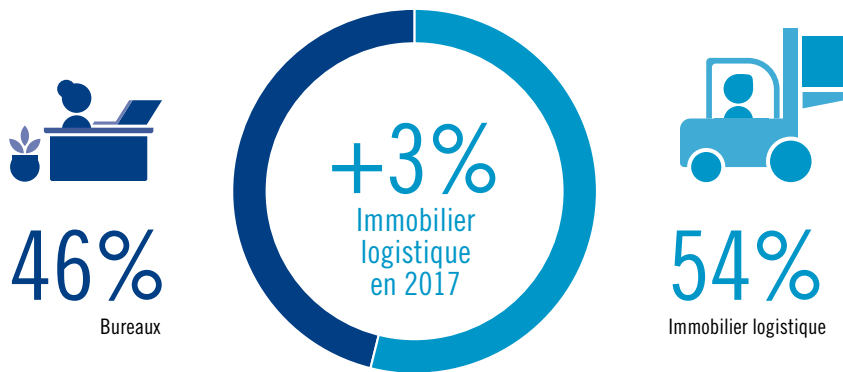


RE: flex Berchem

## 1.2. Évolution du portefeuille immobilier

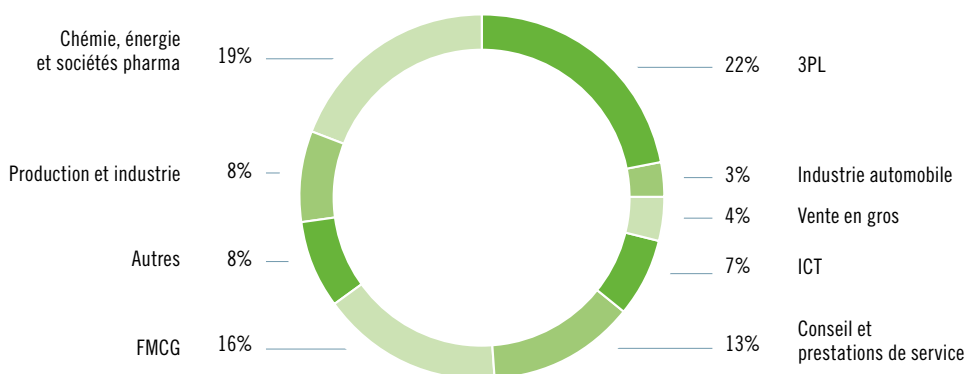
Intervest est orientée en matière de politique d'investissement vers un immobilier professionnel de qualité, en respectant les critères de répartition des risques dans le portefeuille immobilier, aussi bien en ce qui concerne le type d'immeuble, la situation géographique et la nature des locataires. Au 31 décembre 2017 cette répartition des risques est comme suit.

### Nature du portefeuille



La proportion entre les deux segments s'élève fin 2017 à 54% d'immobilier logistique et 46% de bureaux par rapport à respectivement 51% et 49% au 31 décembre 2016.

### Répartition sectorielle des locataires



Les locataires d'Intervest sont bien répartis sur différents secteurs.

## Répartition géographique du portefeuille



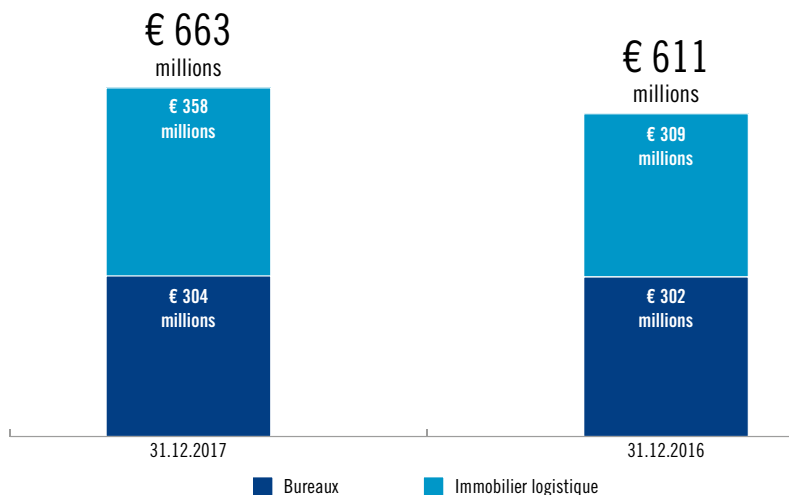
Intervest investit en Belgique dans des immeubles de bureaux et de l'immobilier logistique de première qualité, loués à des locataires de premier ordre. Les biens immobiliers dans lesquels il est investi sont principalement des immeubles récents, situés à des emplacements stratégiques. La part des bureaux est concentrée sur l'axe Anvers - Malines - Bruxelles et se situe aussi bien dans les centres urbains que sur des campus en dehors des villes. La part logistique en Belgique se situe sur les axes Anvers-Bruxelles - Nivelles et Anvers - Limbourg - Liège. Aux Pays-Bas cela se concrétise sur les axes Moerdijk - 's Hertogenbosch - Nijmegen et Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo.

## Juste valeur des immeubles de placement

La **juste valeur des immeubles de placement** d'Interinvest a augmenté en 2017 de € 52 millions et s'élève au 31 décembre 2017 à € 663 millions (€ 611 millions au 31 décembre 2016).

La juste valeur du **portefeuille logistique** a augmenté en 2017 d'environ € 49 millions ou 16% suite à l'acquisition de cinq sites logistiques pour € 52 millions, aux investissements et extensions dans le portefeuille logistique existant pour € 6 millions et à la baisse de € -9 millions de la juste valeur du portefeuille existant principalement en raison de la future période d'inoccupation attendue à Puurs et de la modification de la situation locative de Wommelgem.

L'augmentation en 2017 de la juste valeur du **portefeuille de bureaux** d'environ € 2 millions ou 1% résulte principalement des investissements et extensions dans Greenhouse BXL. La juste valeur du portefeuille de bureaux existant est restée stable en 2017.



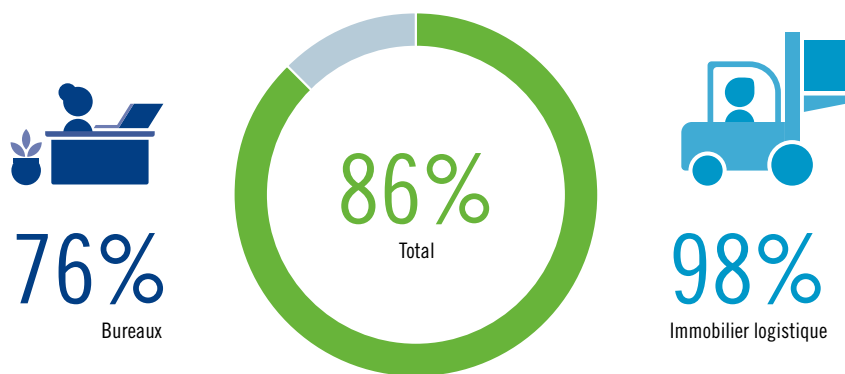
*La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 663 millions au 31 décembre 2017.*



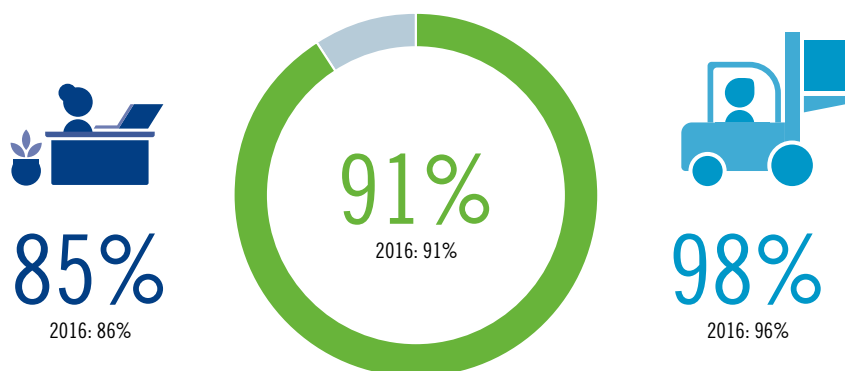


## Taux d'occupation au 31 décembre 2017

### Portefeuille immobilier



### Portefeuille immobilier sans le projet de redéveloppement Greenhouse BXL



Le **taux d'occupation** de portefeuille immobilier d'Interinvest s'élève à 86% au 31 décembre 2017. Sans tenir compte du projet de redéveloppement Greenhouse BXL, le taux d'occupation s'élève à 91% au 31 décembre 2017, ce qui est inchangé par rapport à fin 2016.

Le taux d'occupation du **portefeuille de bureaux** s'élève à 76% au 31 décembre 2017 et à 85% sans tenir compte du projet de redéveloppement Greenhouse BXL (86% au 31 décembre 2016).

Le taux d'occupation du **portefeuille logistique** a augmenté de 2% par rapport au 31 décembre 2016 et s'élève à 98% au 31 décembre 2017 et ce suite à l'extension du portefeuille immobilier avec des sites qui sont entièrement loués.

### 1.3. Investissements

Intervest a mis l'accent en 2017 sur la croissance du **portefeuille de l'immobilier logistique** dans le but stratégique d'accroître à terme le portefeuille logistique jusqu'à ce qu'il atteigne environ 60% de l'ensemble du portefeuille immobilier. La proportion entre les deux segments s'élève fin 2017 à 54% d'immeubles logistiques et 46% de bureaux. Intervest a réalisé des **nouvelles acquisitions** pour € 52 millions et des **extensions sur les sites existants** pour € 7 millions.

En **Belgique**, les trois sites logistiques qui ont été ajoutés au portefeuille immobilier se situent à Oevel, Aarschot et Zellik. La réception du nouvel **immeuble logistique** à Herentals Logistics 3 a eu lieu, entièrement selon le planning, au deuxième trimestre 2017.

Un premier pas a été fait aux **Pays-Bas** en acquérant un complexe logistique à Tilburg et un centre de distribution à Raamsdonksveer.

Dans le **portefeuille de bureaux** les travaux pour le redéveloppement de Greenhouse BXL avec une troisième RE:flex se déroulent selon le planning et un premier locataire a été attiré.

#### Acquisition de trois sites logistiques situés à Oevel, Aarschot et Zellik

L'extension du portefeuille de l'immobilier logistique avec les sites d'Oevel et Aarschot en mai 2017 et de Zellik en décembre 2017, représente un investissement de € 28 millions. La superficie de ces sites s'élève conjointement à environ € 53.000 m<sup>2</sup>. Chaque site a un taux d'occupation de 100%. Les trois sites génèrent conjointement des revenus locatifs de plus de € 2 millions sur base annuelle. Ces acquisitions ont un rendement brut initial moyen de 7,3%. Ces trois transactions ont été réalisées au moyen d'augmentations de capital par apport en nature avec l'émission totale de 1,2 million d'actions nouvelles Intervest. Les capitaux propres de la société ont ainsi été renforcés de € 27 millions.



### Oevel

Le site à Oevel donne lieu à une extension dans le corridor logistique le long des autoroutes E313 et E314 direction Anvers-Limbourg-Liège. Le site est idéalement situé le long de l'auto-route E313 et forme un ensemble avec les propriétés actuelles d'Interinvest à Oevel et Herentals. Interinvest renforce grâce à cet investissement sa position de marché sur cet important axe logistique.

Le site d'Oevel comprend un immeuble logistique de 10.840 m<sup>2</sup> de magasin, de 410 m<sup>2</sup> de mezzanine et de 410 m<sup>2</sup> de bureaux et est loué jusqu'en 2022 par Vos Logistics, prestataire de service logistique européen. L'entreprise prend en charge le transport de marchandises emballées et non emballées et offre des solutions logistiques et de distribution. L'ensemble de l'immeuble est équipé d'installations photovoltaïques, pour lesquelles Interinvest a donné un droit de superficie sur le toit de l'exploitant.

### Aarschot

En acquérant le hub de distribution à Aarschot, Interinvest anticipe l'importance accrue de la distribution urbaine rapide. Grâce à son emplacement près de Louvain, à seulement 4 km des bretelles d'accès et de sortie de l'E314, l'immeuble est idéalement situé pour des activités de distribution last-mile. Cet investissement permet à Interinvest de répondre à l'importance accrue des hubs de distribution qui sont essentiels pour la croissance rapide de l'e-commerce.

Le site de Aarschot comprend deux immeubles logistiques ayant ensemble 11.570 m<sup>2</sup> d'espace de magasin et 600 m<sup>2</sup> d'espace de bureaux, ainsi que deux entrepôts plus petits de 800 m<sup>2</sup> chacun. 80% du site est loué à long terme depuis le 1 janvier 2017 à bpost pour un centre de distribution régional moderne. La durée moyenne pondérée des contrats de bail du site s'élève à 5,9 ans jusqu'à la première possibilité de résiliation.



bpost - Aarschot



bpost - Centre de distribution



bpost - Salle de triage

## Zellik

Le site de Zellik est un emplacement stratégique dans la périphérie bruxelloise, situé sur l'axe Anvers-Bruxelles-Nivelles. La périphérie bruxelloise reste un emplacement de premier ordre pour l'immobilier logistique belge, aussi bien pour la distribution nationale que pour la distribution urbaine rapide.

Le site a une superficie locative d'environ 26.000 m<sup>2</sup> et se compose d'un entrepôt de 23.234 m<sup>2</sup> disposant de 1.000 m<sup>2</sup> d'espace de bureaux, loué au fournisseur de services logistiques NedCargo, et d'un point de collecte professionnel de 1.344 m<sup>2</sup> disposant de 336 m<sup>2</sup> de bureaux loué à FACQ, distributeur de pièces de rechange en sanitaire. Une partie du site est équipée d'une installation photovoltaïque.

La durée moyenne pondérée des contrats de bail du site s'élève à 2,4 ans jusqu'à la première possibilité de résiliation. Le contrat de bail avec FACQ se termine en mai 2022, NedCargo a la possibilité de quitter l'immeuble en décembre 2019. Étant donné que le centre de distribution de NedCargo ne répond plus aux exigences d'un centre logistique moderne, un redéveloppement s'impose en 2020. Intervest envisage de réaliser à cet emplacement une nouvelle construction state-of-the-art d'environ 29.000 m<sup>2</sup> d'espace de magasin et bureaux afférents. Compte tenu de la spécificité de l'emplacement des petites aussi bien que des grandes entités pourront y être hébergées. Ce redéveloppement offre à Intervest la possibilité de créer à relativement court terme une plus-value au sein de son propre portefeuille.

*“Étant donné que de grandes parcelles de terrain industriel sont peu ou pas disponibles dans la région bruxelloise, cette acquisition d'un espace de magasin suranné pour redéveloppement, à des conditions compétitives, est une opportunité. En acquérant ce site logistique disposant d'une plus-value potentielle après redéveloppement, Intervest se distingue sur le marché belge en tant qu'investisseur ayant une vision d'avenir logistique”*

JEAN-PAUL SOLS, CEO INTERVEST



## Réception du projet de développement logistique à Herentals Logistics 3

Au premier semestre 2017, les travaux pour la construction d'un centre de distribution de 12.000 m<sup>2</sup> pour Schrauwen Sanitair en Verwarming ont commencé. Le site qui fait déjà partie du portefeuille immobilier d'Interinvest depuis 2008 et qui est situé sur un des principaux corridors logistiques en Belgique, à côté de la bretelle d'accès de l'E313, dispose d'une bonne visibilité. En outre, le site offre des possibilités d'extension pour l'implantation supplémentaire d'un magasin d'environ 8.000 m<sup>2</sup>.

Cet investissement en 2017 d'environ € 5 millions cadre dans la stratégie de croissance d'Interinvest qui consiste à poursuivre l'extension de son portefeuille d'immobilier logistique d'une manière axée sur la clientèle avec, entre autres, des développements à des emplacements jouissant d'un accès multimodal. Interinvest démontre ainsi être plus qu'un fournisseur de mètres carrés uniquement, également en ce qui concerne l'immobilier logistique.

Un contrat de bail à long terme pour une durée de 15 ans, avec une première possibilité de résiliation après 9 ans, a été signé avec le locataire. La réception de la nouvelle construction a eu lieu, entièrement selon le planning, au deuxième trimestre 2017.

*“Ce projet s’inscrit dans le droit fil de notre stratégie qui consiste à étendre le segment de l’immobilier logistique par des redéveloppements dans le propre portefeuille. En outre, cet investissement a été élaboré en concertation étroite avec le futur client, de sorte qu’Interinvest démontre une fois de plus qu’elle est plus qu’un fournisseur de mètres carrés uniquement et qu’elle recherche des solutions sur mesure pour ses clients.”*

JEAN-PAUL SOLS, CEO INTERVEST



## Premier pas aux Pays-Bas en acquérant des sites logistiques à Tilburg et Raamsdonksveer

En acquérant un complexe moderne à **Tilburg** et un centre de distribution à **Raamsdonksveer**, tous les deux aux **Pays-Bas**, Intervest poursuit ainsi sa stratégie qui consiste à étendre son rayon d'action à une région située à 150 km autour d'Anvers. Cette extension du portefeuille d'immobilier logistique aux Pays-Bas en 2017 représente un investissement de € 24 millions. La superficie de ces sites s'élève conjointement à environ 34.000 m<sup>2</sup>. Chaque site à un taux d'occupation de 100%. Ces sites génèrent des revenus locatifs de plus de 1,7 million sur base annuelle. Ces deux acquisitions ont un rendement initial brut moyen de 7,1%. Ces investissements ont été financés au moyen des lignes de crédit existantes auprès des institutions financières et ont été structurés par les filiales à 100% d'Intervest aux Pays-Bas.



### Raamsdonksveer

Le centre de distribution à **Raamsdonksveer** dans le Brabant du nord a une superficie locative de 20.500 m<sup>2</sup> et est loué à long terme à un détaillant de décoration pour la maison. Le centre de distribution à Raamsdonksveer est facilement accessible par l'A27 (Breda-Almere) et l'A59 (Moerdijk-Den Bosch), et dispose grâce à l'Oosterhout Container Terminal avoisinant d'une liaison directe avec les ports de Rotterdam et d'Anvers.

Le complexe logistique a été réalisé built-to-suit en 2010 pour le locataire, qui a concentré à Raamsdonksveer ses activités de distribution pour les Pays-Bas et la Belgique. C'est d'ici qu'il approvisionne ses magasins au Benelux et organise les livraisons provenant de ses activités d'e-commerce.

Le contrat de bail avec le locataire a une durée fixe jusqu'à mi-2031.

### Tilburg

Le site à **Tilburg** se trouve dans la zone industrielle Vossenbergh II, qui est directement reliée à l'A58 Eindhoven-Breda et fait partie du hotspot logistique Tilburg-Waalwijk. Ce terrain industriel, étant le plus grand de Tilburg, comprend plus de 200 entreprises et est caractérisé par une très grande diversité où il n'y a pas que des entreprises logistiques et de distribution, mais également un grand nombre d'entreprises de production et d'assemblage dans toutes sortes de branches d'activités.

L'immeuble a une superficie de 13.300 m<sup>2</sup> et se compose de 11.400 m<sup>2</sup> d'espace de magasin, de 1.200 m<sup>2</sup> de bureaux et de 700 m<sup>2</sup> de mezzanine. L'immeuble a une hauteur libre de 8 mètres et dispose de 6 quais de chargement et de 72 emplacements de parking. Le hall d'entrepôt et l'espace de production sont réfrigérés et entièrement conformes aux principes HACCP de l'industrie alimentaire.

Le locataire du site est Dutch Bakery, un fabricant industriel moderne et innovant de produits de boulangerie mi-cuits sous les marques privées des supermarchés. Dutch Bakery combine à cet emplacement les activités de boulangerie industrielle et les activités d'expédition et de logistique et compte plus de 400 collaborateurs.

Le contrat de bail a pris cours au 1 janvier 2017 avec une durée fixe de 15 ans. sur base d'une convention triple net.

*“Nous voyons beaucoup de similitudes entre les deux parties: Intervest est une partie ambitieuse qui met l'accent sur l'immobilier logistique et cela nous assure que notre manière de travailler et nos désirs spécifiques en matière d'hébergement, actuels et futurs, sont bien compris.”*

ROB VERHOEF - ALGEMEEN DIRECTEUR, DUTCH BAKERY GROUP





Greenhouse BXL - Artist impression

## Redéveloppement Greenhouse BXL avec troisième RE:flex

Après la réorientation réussie et innovante de l'immeuble de bureaux Greenhouse Antwerp en 2016, Intervest a commencé en 2017 la réorientation de Diegem Campus qui se distinguera en tant que Greenhouse BXL de l'offre classique de bureaux.

Depuis début 2017, après le départ du locataire Deloitte, les immeubles de bureaux de Diegem Campus, situés Berkenlaan 6, 8a et 8b, sont inoccupés. L'immeuble situé Berkenlaan 6 avait déjà été désinvesti au premier semestre 2016.

Étant donné l'emplacement et la qualité des immeubles, ceux-ci offrent une excellente opportunité pour un **repositionnement** et une approche visant des locataires multiples, dans un immeuble de bureaux inspirant où expérience et travail vont de pair avec une approche flexible des locataires qui est axée sur les services.

Le concept élaboré avec un troisième RE:flex et des espaces de co-working, vise à stimuler la rencontre et l'interaction. Il garantit un grand professionnalisme, stimule les synergies, permet un haut degré de flexibilité, appelle au calme et à la sérénité, met l'accent sur les services, permet de réaliser des économies en matière d'énergie et est axé sur l'accessibilité. Un patio nouvellement construit fera office de lieu de rencontre animé et offrira la possibilité d'organiser des événements. Le 'nouveau travail' sera intégré dans le complexe en combinant espaces de co-working et coins inspirants.

L'aménagement visera à favoriser l'interaction entre visiteurs et utilisateurs. Un Grand Café, un restaurant, des vastes salles de réunion et un auditorium sont, entre autres, prévus. Les utilisateurs pourront également avoir recours à un service desk qui garantira une approche personnelle en fonction des besoins du client.



Greenhouse BXL - Patio



Greenhouse BXL - Artist impression

L'immeuble inoccupé adjacent situé Berkenlaan 7 a été acheté au premier trimestre 2017 pour une valeur foncière de € 1,7 million. Le but est de démolir l'immeuble existant et de transformer le site en un espace aéré supplémentaire avec un parc, des possibilités de détente et des emplacements de parking souterrains, reliés à Greenhouse BXL.

Les travaux de construction pour le redéveloppement du site en Greenhouse BXL ont commencé au premier trimestre 2017 et seront selon toute attente terminés en mai 2018 pour accueillir les premiers clients. Le budget pour la totalité de l'investissement planifié s'élève à environ € 9 millions (dont € 1 million pour l'exercice 2017 et € 8 millions pour l'exercice 2018). Le financement de cet investissement sera réalisé au moyen des lignes de crédit disponibles de la société.

Entre-temps, les travaux de construction du patio comprenant un auditorium n'entravent pas la location de Greenhouse BXL. Cazimir, une équipe d'avocats spécialisés dans l'assistance de familles fortunées et d'entrepreneurs ayant des questions juridiques et des soucis concernant leur fortune, a opté pour ses nouveaux bureaux près de Bruxelles pour Greenhouse BXL. Cazimir louera à partir d'octobre 2018 une superficie de bureaux de 700 m<sup>2</sup> pour un terme fixe de 9 ans. Cazimir a été particulièrement séduit par Greenhouse BXL parce que c'est un des projets de bureaux les plus récents dans la périphérie bruxelloise qui est entièrement axé sur le concept du 'nouveau travail'. Différentes sortes de lieux de travail et de salles de réunion, un auditorium pour des réunions informatives, beaucoup d'espaces verts, un bon nombre d'emplacements de parking pour les clients et collaborateurs et des possibilités de sport et de détente, sont quelques-uns des principaux atouts qui ont joué un rôle lors du choix de Cazimir.

*“Nous sommes heureux de pouvoir conclure avec Cazimir le premier contrat de bail pour Greenhouse BXL. Le grand intérêt pour le projet démontre que ce concept de bureaux innovant, où travail et expérience vont de pair, répond aux attentes du marché”*

JEAN-PAUL SOLS, CEO INTERVEST





## 1.4. Potentiel de développement

### Attribution à 'Genk Green Logistics' du redéveloppement du site Ford à Genk

La sélection de '**Genk Green Logistics**' par le Gouvernement flamand en tant que soumissionnaire préférentiel pour le redéveloppement du site Ford à Genk présente un potentiel de nouvelles constructions d'une superficie d'environ 250.000 m<sup>2</sup> d'immeubles logistiques, ce qui représente un grand pas en avant en vue de la réalisation du plan de croissance d'Intervest.

Green Green Logistics, la joint-venture à créer entre Intervest, d'une part, et Group Machiels, d'autre part, assurera en collaboration avec le promoteur MG Real Estate et DEME Environmental Contractors, le redéveloppement d'un des plus vastes hubs logistiques à accès tri-modal en Flandre. Le Gouvernement flamand a opté ainsi pour le regroupement d'expertises complémentaires en matière de développement de terrains industriels de grande envergure en vue de redévelopper le site Ford à Genk en hotspot logistique.

Le site a une **situation stratégique** dans l'important corridor logistique Anvers - Limbourg - Liège. La totalité du site Ford a une superficie de terrain de 133 hectares dont 42 hectares pour la zone B. Le site dispose d'un accès tri-modal par le canal Albert, le rail et la proximité de l'E314 et l'E313. La grande envergure de ce site et son accès tri-modal sont des atouts uniques pour promouvoir Genk Green Logistics en tant que hotspot logistique. L'attribution à Genk Green Logistics comprend uniquement la zone B du site Ford. La zone A est destinée au domaine public et aux fonctions communes. De Vlaamse Waterweg est propriétaire de la Zone C.

Genk Green Logistics planifie un **tout nouveau projet de constructions** dans la zone B qui consistera en un complexe logistique state-of-the-art d'environ **250.000 m<sup>2</sup>** après développement complet. L'objectif est de développer cette superficie en phases, réparties sur plusieurs immeubles, selon les estimations sur une période de cinq ans. Des informations détaillées relatives au financement du projet, aux rendements et aux autres conditions annexes seront communiquées systématiquement en fonction de la progression des différentes phases du projet.

Les négociations en vue de la conclusion d'un accord contractuel avec le Gouvernement flamand ont commencé au cours du deuxième semestre 2017 et se poursuivaient encore au 31 décembre 2017.

Dans un premier temps il faudra procéder aux travaux nécessaires de démolition et d'assainissement des immeubles existants. L'assainissement du sol et les travaux d'infrastructure seront coordonnés et exécutés par De Vlaamse Waterweg à la demande du Gouvernement flamand. Entre-temps le développement de parties substantielles du site peut commencer.

Genk Green Logistics représente un plan de développement dont l'accent commercial repose nettement sur l'e-commerce. Genk Green Logistics prévoit de pouvoir attirer ainsi un large éventail d'utilisateurs sur le site, allant de détaillants pour activités d'e-commerce, de prestataires de service d'e-fulfilment à des tierces parties logistiques classiques. Genk Green Logistics sera toutefois ouvert à d'autres besoins logistiques ou à toute forme de fabrication intelligente.



EXTENSION  
MYLAN,  
PARK ROZENDAL

1.916 m<sup>2</sup>

## 1.5. Activité locative

En 2017, 22 contrats de bail ont eu une échéance finale, représentant 15% des revenus locatifs annuels (sans tenir compte du départ de Deloitte à Diegem). Dans le courant de 2017, 14% ont été prolongés, remplacés par des nouveaux contrats ou étendus. Une partie, notamment 7%, sont des contrats à court terme (moins d'un an) dont la date d'échéance se situe maintenant en 2018, principalement parce que le locataire existant a prolongé le contrat pour une courte période. Au total, Intervest a prolongé ou renouvelé l'année dernière, sans tenir compte des contrats à court terme, 9% des revenus locatifs nets sur base annuelle lors de 30 transactions locatives pour une superficie de 83.926 m<sup>2</sup> avec des nouveaux locataires ou locataires existants. 3% a été conclu avec des nouveaux locataires pour une superficie de 33.554 m<sup>2</sup>, 6% se rapporte à des prolongations et extensions de contrats existants pour une superficie de 50.372 m<sup>2</sup>.

*En 2017, 30 contrats de bail ont été conclus ou prolongés, représentant 9% des revenus locatifs.*



PROLONGATION  
FEEDER ONE,  
WOMMELGEM

24.180 m<sup>2</sup>

## Activité locative dans le portefeuille logistique <sup>1</sup>

Dans le portefeuille logistique des nouveaux locataires ont été attirés pour 5% des revenus locatifs annuels de ce segment et les prolongations et extensions avec des locataires existants couvriraient 8%. Au total des transactions locatives ont été conclues pour environ 74.293 m<sup>2</sup> lors de 10 transactions (pour l'ensemble du portefeuille logistique d'environ 584.000 m<sup>2</sup>).

### Nouveaux locataires

Dans le portefeuille logistique des nouveaux contrats de bail ont été conclus en 2017 pour une superficie de 29.586 m<sup>2</sup> lors de 5 transactions. En 2016, des contrats de bail avaient été conclus pour une superficie de 38.029 m<sup>2</sup> lors de 6 transactions.

En 2017, les transactions principales sont les locations à:

- Mirka à Opglabbeek pour 14.660 m<sup>2</sup>
- Iron Mountain à Boom pour 6.387 m<sup>2</sup>
- Feeder One à Duffel pour 4.067 m<sup>2</sup>
- Wastic à Herentals pour 2.770 m<sup>2</sup>

### Renouvellements à la fin de contrats de bail, extensions et prolongations de contrats de bail

Dans le portefeuille logistique, des contrats de bail ont été prolongés ou étendus en 2017 pour une superficie de 44.707 m<sup>2</sup> lors de 5 transactions. Au cours de la même période en 2016 une superficie de 165.575 m<sup>2</sup> avait été renégociée lors de 12 transactions.

En 2017, les principales transactions sont:

- prolongation de Feeder One à Wommelgem pour 24.180 m<sup>2</sup>
- prolongation de Covidien à Opglabbeek pour 13.101 m<sup>2</sup>
- extension de Toyota Material Handling Europe Logistics à Wilrijk de 7.065 m<sup>2</sup>.

## Activité locative dans le portefeuille de bureaux <sup>2</sup>

Il y a eu beaucoup d'activité dans le portefeuille de bureaux en 2017, surtout dans les parcs de bureaux à Malines. Des nouveaux locataires ont été attirés pour 2% des revenus locatifs annuels de ce segment et les prolongations avec des clients existants représentent 4%. Au total, des transactions locatives ont été conclues pour une superficie d'environ 9.633 m<sup>2</sup> lors de 20 transactions (pour l'ensemble du portefeuille de bureaux d'environ 210.000 m<sup>2</sup>). En outre, 26 contrats flexibles ont été conclus pour RE:flex et les managed offices à Malines et Berchem.

Au Greenhouse Antwerp, les prestations de service ont été étendues avec l'ouverture du Greenhouse Boardroom, un salle de réunion moderne entièrement équipée et dotée de son propre service traiteur. RE:flex, flexible business hub, offre différentes formules d'accès. Play4mation est devenu un locataire fixe à RE:flex Malines. L'installation de deux places de recharge intelligentes pour 34 voitures électriques est un atout supplémentaire pour les clients de Mechelen Campus.

### Nouveaux locataires

En 2017, de nouveaux contrats de bail ont été conclus dans le portefeuille de bureaux d'Interinvest pour une superficie totale de 3.968 m<sup>2</sup> et 10 nouveaux locataires ont été attirés principalement à Malines (en 2016, 11 nouveaux locataires pour une superficie totale de 3.431 m<sup>2</sup>).

En 2017, les principales transactions sont:

- Valesta à Mechelen Campus pour 866 m<sup>2</sup>
- Cazimir à Diegem Greenhouse BXL pour 700 m<sup>2</sup>
- Tecan à Mechelen Campus pour 538 m<sup>2</sup>
- Fabricom à Aartselaar pour 520 m<sup>2</sup>
- Plat4mation à Mechelen Campus pour 318 m<sup>2</sup>
- T-Fitness Belgique à Anvers Gateway House pour 301 m<sup>2</sup>

### Renouvellements à la fin de contrats de bail, extensions et prolongations de contrats de bail

Dans le portefeuille de bureaux, des contrats de bail existants pour une superficie de 5.665 m<sup>2</sup> ont été renégociés ou prolongés en 2017 lors de 10 transactions. Au cours de la même période en 2016, une superficie de 9.944 m<sup>2</sup> avait été renégociée lors de 21 transactions.

En 2017, les principales transactions sont:

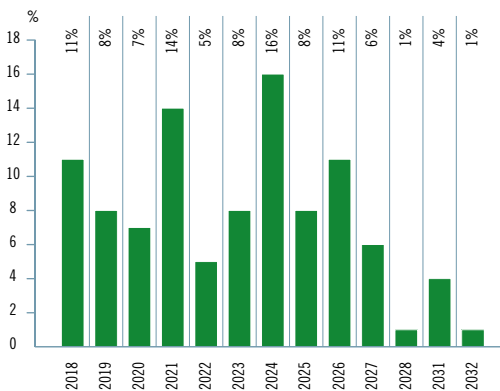
- extension de Mylan à Hoeilaart Park Rozendal de 1.916 m<sup>2</sup>
- extension de Galapagos à Mechelen Campus de 866 m<sup>2</sup>
- extension et prolongation de Mitiska REIM à Dilbeek Inter Access Park de 817 m<sup>2</sup>
- prolongation de Info Support à Mechelen Intercity Business Park pour 541 m<sup>2</sup>
- prolongation de Pebble Media à Mechelen Campus pour 427 m<sup>2</sup>
- prolongation de Trend Micro à Mechelen Campus pour 322 m<sup>2</sup>
- prolongation de Blue Crux à Mechelen Campus pour 318 m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Les locations à court terme ne sont pas prises en considération.

<sup>2</sup> Les locations à court terme, dont également les contrats flexibles pour RE:flex et les managed offices ne sont pas prises en considération.

## 1.6. Durée des contrats de bail dans le portefeuille

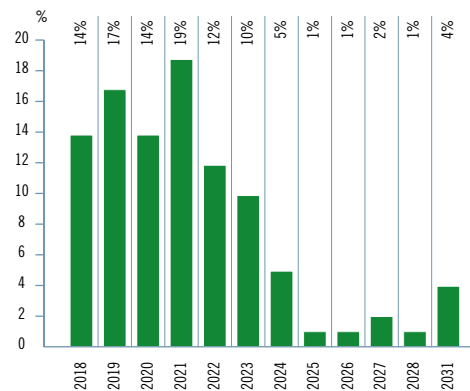
### Échéance finale des contrats de bail dans l'ensemble du portefeuille



Les dates d'échéance sont bien réparties sur les prochaines années. Sur base du loyer annuel, 11% des contrats ont une date d'échéance en 2018. La plupart (7%) se rapportent aux contrats de bail qui avaient au départ une date d'échéance en 2017 et qui ont été prolongés temporairement.

En 2019, seulement 8% des contrats de bail vient à échéance et seulement 7% en 2020.

### Prochaine échéance des contrats de bail dans l'ensemble du portefeuille



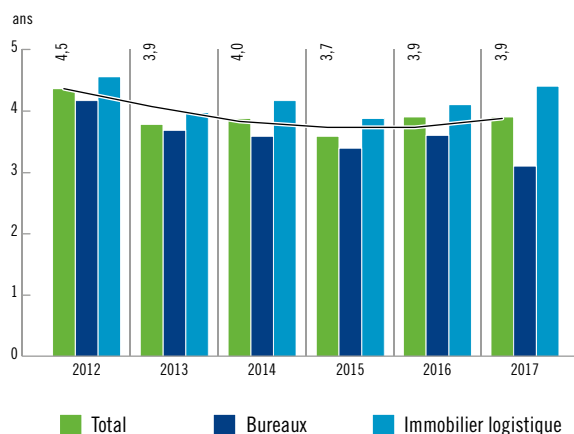
Étant donné que la plupart des contrats des bail sont du type 3/6/9, les locataires ont la possibilité de résilier leur contrat de bail tous les trois ans. Ce graphique montre la prochaine échéance de tous les contrats de bail (cela peut être une échéance finale ou une échéance intermédiaire). Étant donné qu'Intervest a plusieurs contrats de bail à long terme, tous les contrats de bail ne sont pas résiliables dans les trois ans.

Ce graphique montre le scénario hypothétique au 31 décembre 2017 au cas où tous les locataires résilieraient leur contrat de bail à la prochaine échéance intermédiaire. C'est le pire des scénarios, les locataires qui sont partis en 2017 n'ont résilié en moyenne qu'après une période locative d'environ 14 ans.

En 2018, 14% des contrats de bail ont une échéance intermédiaire ou finale, dont 4% dans le portefeuille de bureaux et 10% dans l'immobilier logistique.

## Durée moyenne des contrats de bail jusqu'à la prochaine échéance

### Ensemble du portefeuille



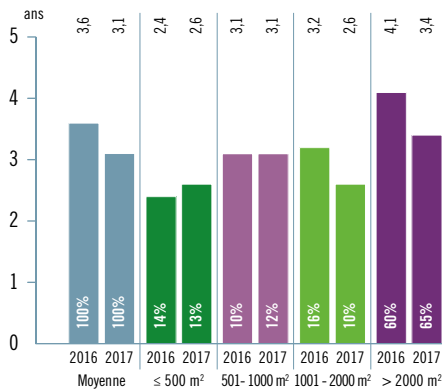
*Au 31 décembre 2017, la durée moyenne restante des contrats de bail pour l'ensemble du portefeuille est de 3,9 ans et est inchangée par rapport au 31 décembre 2016.*



Liège - Coopervision

## Bureaux

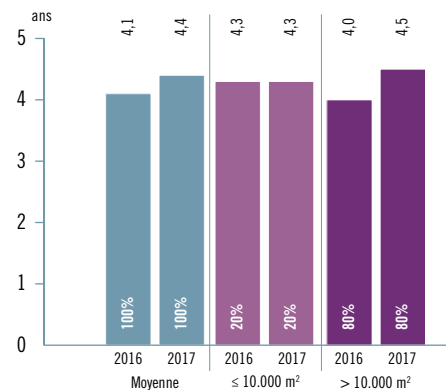
*Au 31 décembre 2017, la durée moyenne restante des contrats de bail dans le portefeuille de bureaux est de 3,1 ans par rapport à 3,6 ans au 31 décembre 2016. Pour les superficies supérieures à 2.000 m<sup>2</sup> elle est de 3,4 ans par rapport à 4,1 ans au 31 décembre 2016.*



Pour les bureaux, la durée de location moyenne jusqu'à la prochaine date d'échéance est de 3,1 ans au 31 décembre 2017 par rapport à 3,6 ans au 31 décembre 2016. Pour les locataires de bureaux importants (ceux au-dessus de 2.000 m<sup>2</sup>) qui représentent 65% du portefeuille de bureaux et qui ont donc un grand impact sur l'ensemble des revenus locatifs, la prochaine échéance (au 1er janvier 2018) ne se situe en moyenne que dans 3,4 ans.

## Immobilier logistique

*Pour le portefeuille logistique, la durée moyenne restante des contrats de bail est de 4,4 ans au 31 décembre 2017 par rapport à 4,1 ans au 31 décembre 2016.*



Pour les immeubles logistiques la durée moyenne des contrats de bail jusqu'à la prochaine date d'échéance s'élève à 4,4 ans au 31 décembre 2017, par rapport à 4,1 ans au 31 décembre 2016. Cette augmentation provient essentiellement de l'acquisition de cinq sites logistiques qui sont loués à long terme.

Pour les locataires importants (espace de stockage supérieur à 10.000 m<sup>2</sup>), la prochaine échéance n'intervient en moyenne que dans 4,5 ans (4,0 ans au 31 décembre 2016).

## 2. Résultats financiers annuels 2017

### 2.1. Compte de résultats consolidés

en milliers €	2017	2016
Revenus locatifs	43.349	45.280
Charges relatives à la location	-4	-157
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	623	490
<b>Résultat immobilier</b>	<b>43.968</b>	<b>45.613</b>
Charges immobilières	-6.162	-5.242
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-2.729	-2.145
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>35.077</b>	<b>38.226</b>
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	-12.798
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-7.274	2.425
Autre résultat sur portefeuille	-89	363
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>27.714</b>	<b>28.216</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers)	-7.467	-9.147
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	1.119	1.547
Impôts	-180	-34
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>21.186</b>	<b>20.582</b>
<b>Note:</b>		
EPRA résultat	27.430	29.044
Résultat sur portefeuille	-7.363	-10.009
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	1.119	1.547

## Analyse des résultats<sup>1</sup>

La stratégie d'Intervest est basée sur une réorientation du portefeuille de bureaux et une croissance du portefeuille immobilier. Pour l'exercice 2017, les **revenus locatifs** d'Intervest s'élèvent à € 43,4 millions et ont ainsi baissé de € 1,9 million ou 4% par rapport à l'exercice 2016 (€ 45,3 millions).

Dans le segment des bureaux les revenus locatifs ont baissé en 2017 de € 4,0 millions ou 9%, suite principalement à la réorientation stratégique du portefeuille de bureaux. Cela résulte d'un part du désinvestissement de cinq immeubles non stratégiques dans la périphérie bruxelloise en juin 2016 et d'autre part du redéveloppement du site de bureaux à Diegem en Greenhouse BXL après le départ du locataire Deloitte à Diegem au 31 janvier 2017 de sorte que le site n'a pas été loué en 2017.

La baisse des revenus locatifs dans le segment des bureaux est partiellement compensée par l'augmentation des revenus locatifs dans le segment logistique de € 2,1 millions ou 5%, principalement suite aux acquisitions de cinq sites logistiques réalisées en 2017.

Les **charges immobilières** s'élèvent pour l'exercice 2017 à € 6,2 millions (€ 5,2 millions). La hausse provient principalement de l'augmentation des frais techniques de € 0,2 million et de l'augmentation des frais de gestion immobilière de € 0,6 million en raison de l'élargissement de l'équipe en charge des acquisitions et du renforcement de l'équipe en charge de l'immobilier logistique.

Les **frais généraux** s'élèvent à € 2,7 millions pour l'exercice 2017 (€ 2,2 millions). Cette hausse de € 0,5 million provient essentiellement de l'augmentation des frais de personnel, de logement et de bureaux, suite à un comité de direction dédié et l'élargissement de l'effectif ainsi que des frais de conseil plus élevés dans le cadre de la croissance de la société.

La baisse des revenus locatifs combinée à l'augmentation des frais généraux et des charges immobilières, résulte en 2017 en une baisse de € 3,1 millions ou environ 8% du **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille**, qui s'élève à € 35,1 millions (€ 38,2 millions). La marge d'exploitation d'Intervest s'élève ainsi à 81% pour l'exercice 2017 (84%).

Intervest n'a pas désinvesti des immeubles de placement au cours de l'exercice 2017. En 2016, le **résultat sur ventes des immeubles de placement** s'élevait à € -12,8 millions suite à la moins-value réalisée sur le désinvestissement de cinq immeubles dans la périphérie bruxelloise en juin 2016.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent en 2017 à € -7,3 millions (€ 2,4 millions) ou une baisse de la juste valeur de 1% par rapport à fin 2016. Ces variations sont essentiellement l'effet combiné de:

- l'augmentation de € 1,4 million de la juste valeur du portefeuille de bureaux existant, principalement dans la région de Malines
- la baisse de € -8,7 millions de la juste valeur de portefeuille immobilier essentiellement en raison de la future période d'inoccupation attendue à Puurs et de la modification de la situation locative à Wommelgem.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur variations des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives))** s'élève en 2017 à € -7,5 millions et baisse ainsi de € 1,6 million par rapport à 2016 (€ -9,1 millions). La baisse des frais de financement résulte principalement de l'entrée en vigueur des swaps de taux d'intérêt à des taux d'intérêts moins élevés. Le taux d'intérêt moyen des financements de la société s'élève en 2017 à 2,6%, y compris les marges bancaires, par rapport à 3,1 % en 2016.

*Augmentation des revenus locatifs dans le portefeuille de l'immobilier logistique de 5% suite aux acquisitions et baisse dans le portefeuille de bureaux de 9% en raison de la réorientation stratégique.*

*Pour l'exercice 2017, le taux d'intérêt moyen des financements s'élève à 2,6%, y compris les marges bancaires (3,1% en 2016).*

<sup>1</sup> Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs de l'exercice 2016.



Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)** comprennent la baisse de la valeur de marché des swaps de taux d'intérêt qui, conformément à IAS 39, ne peuvent être classés comme instrument de couverture du flux de trésorerie, d'un montant de € 1,1 million (€ 1,5 million).

Le **résultat net** d'Interinvest s'élève pour l'exercice 2017 à € 21,2 millions (€ 20,6 millions) et peut être réparti comme suit:

- l'**EPRA résultat** de € 27,4 millions (€ 29,0 millions); la baisse de € 1,6 million résulte essentiellement de la baisse des revenus locatifs et de l'augmentation des frais généraux et des charges immobilières, compensée partiellement par la baisse des frais de financement
- le **résultat sur portefeuille** de € -7,3 millions (€ -10,0 millions)
- les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)** d'un montant de € 1,1 million (€ 1,5 million).

Pour l'exercice 2017, cela représente pour Interinvest un EPRA résultat de € 27,4 millions (€ 29,0 millions). Compte tenu de la moyenne pondérée de 17.409.850 d'actions, cela représente un **EPRA résultat par action** de € 1,58 par rapport à € 1,73 par action pour l'exercice 2016.

Compte tenu des 17.740.407 actions copartageantes en fin d'année cela donne un EPRA résultat par action de € 1,55 par rapport à € 1,73 par action pour l'exercice 2016.

Dans le cadre de sa stratégie de croissance, Interinvest a décidé en mars 2016 de prévoir un dividende brut pour les exercices 2016, 2017 et 2018 de minimum € 1,40 par action.<sup>1</sup> Pour l'exercice 2017 il sera offert aux actionnaires un **dividende brut** de € 1,40 (€ 1,40 pour l'exercice 2016). Cela revient à un taux de distribution de 91%<sup>2</sup> de l'EPRA résultat. Sur base du cours de clôture au 31 décembre 2017 (€ 22,49) cela représente un **rendement brut du dividende** de 6,2%.

*Dividende brut € 1,40*

*Dividende brut-  
rendement de 6,2%*

RÉSULTAT PAR ACTION	2017	2016
Nombre d'actions en fin d'année	18.405.624	16.784.521
Nombre d'actions copartageantes	17.740.407	16.784.521
Moyenne pondérée du nombre d'actions	17.409.850	16.784.521
Résultat net (€)	1,22	1,23
EPRA résultat sur base de la moyenne pondérée du nombre d'actions (€)	1,58	1,73
EPRA résultat sur base du nombre d'actions copartageantes (€)	1,55	1,73
<b>Pourcentage de distribution (%)</b>	<b>91%</b>	<b>81%</b>
<b>Dividende brut (€)</b>	<b>1,40</b>	<b>1,40</b>
<b>Pourcentage précompte mobilier</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>
<b>Dividende net (€)</b>	<b>0,9800</b>	<b>0,9800</b>

1 Sous réserve de l'approbation des assemblées générales annuelles qui se tiendront en 2018 et 2019.

2 Interinvest Offices & Warehouses est une société immobilière réglementée publique ayant une obligation de distribution de 80% au minimum du résultat net, ajustée pour les éléments non cash-flow, les plus-values ou moins-values réalisées sur les immeubles de placement et la réduction de la dette.

## 2.2. Bilan consolidé

en milliers €

31.12.2017 31.12.2016

	31.12.2017	31.12.2016
<b>ACTIF</b>		
Actifs non courants	663.846	612.373
Actifs courants	15.572	12.790
<b>Total de l'actif</b>	<b>679.418</b>	<b>625.163</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>		
<b>Capitaux propres</b>	<b>359.366</b>	<b>326.085</b>
Capital	167.720	152.948
Primes d'émission	111.642	90.821
Réserves	58.818	61.734
Résultat net de l'exercice	21.186	20.582
Intérêts minoritaires	0	0
<b>Passifs</b>	<b>320.052</b>	<b>299.078</b>
Passifs non courants	255.584	223.953
Passifs courants	64.468	75.125
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>679.418</b>	<b>625.163</b>

### DONNÉES DU BILAN PAR ACTION

31.12.2017 31.12.2016

	31.12.2017	31.12.2016
Nombre d'actions en circulation en fin d'année	18.405.624	16.784.521
Nombre d'actions copartageantes	17.740.407	16.784.521
Valeur nette (juste valeur) (€)	19,52	19,43
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	20,35	20,37
Valeur active nette EPRA (€)	19,62	19,60
Cours boursier à la date de clôture (€)	22,49	23,90
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	15%	23%
Taux d'endettement (max. 65%)	44,6%	45,7%

## Actif<sup>1</sup>

*La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 663 millions au 31 décembre 2017.*

Les **actifs non courants** se composent principalement des immeubles de placement d'Intervest. La **juste valeur du portefeuille immobilier** de la société a augmenté de € 52 millions en 2017 et s'élève au 31 décembre 2017 à 663 millions (€ 611 millions). Il est sous-jacent que la juste valeur du portefeuille immobilier a toutefois connu l'évolution suivante en 2017.

- L'augmentation de la juste valeur du **portefeuille logistique** d'environ € 49 millions ou 16% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2016, qui est essentiellement l'effet combiné de:
  - € 52 millions suite à l'acquisition de cinq immeubles logistiques, trois en Belgique et deux aux Pays-Bas
  - € -9 millions ou -3% suite à la baisse de la juste valeur du portefeuille de l'immobilier logistique en raison de la future période d'inoccupation attendue à Puurs et de la modification de la situation locative à Wommelgem
  - € 6 millions provenant d'investissements et extensions dans le portefeuille de l'immobilier logistique existant, principalement à Herentals Logistics 3.
- L'augmentation de la juste valeur du **portefeuille de bureaux** d'environ € 2 millions ou 1% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2016, qui est principalement l'effet combiné de:
  - € 1 million ou 1% suite à l'augmentation de la juste valeur du portefeuille de bureaux existant qui se rapporte principalement à la région de Malines
  - € 1 million d'investissements dans le portefeuille de bureaux existant.

Les **actifs courants** s'élèvent à € 16 millions et se composent essentiellement de € 10 millions de créances commerciales dont € 7 millions de facturations anticipées pour le premier trimestre 2018, € 3 millions de créances fiscales et autres actifs courants et € 2 millions de comptes de régularisation.

<sup>1</sup> Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs de l'exercice 2016.



## Passif<sup>1</sup>

### *Augmentation des capitaux propres de € 33 millions ou 10% en 2017.*

En 2017, les **capitaux propres** de la société ont augmenté de € 33 millions ou 10% et s'élèvent au 31 décembre 2017 à € 359 millions (€ 326 millions), représentés par 18.405.624 actions (16.784.521 actions). Cette augmentation provient principalement du résultat net de l'exercice 2017, du paiement du dividende de l'exercice 2016 et de quatre augmentations de capital:

- Pour la distribution du **dividende** de l'exercice 2016, les actionnaires d'Intervest ont opté pour 55% de leurs actions pour l'apport de leurs droits de dividende en échange d'actions nouvelles au lieu du paiement du dividende en espèces. Ceci a donné lieu le 22 mai 2017 à un renforcement des capitaux propres de € 9 millions (augmentation de capital et prime d'émission) par la création de 420.847 actions nouvelles. Les actions nouvelles créées sont copartageantes depuis le 1er janvier 2017.
- L'acquisition le 5 mai 2017 des sites logistiques à Oevel et Aarschot a été réalisée par une augmentation de capital par apport en nature avec l'émission 539.039 d'actions nouvelles pour un montant de € 13 millions. Les actions créées sont copartageantes depuis le 1er janvier 2017.
- L'acquisition d'un site logistique à Zellik le 22 décembre 2017 a été réalisée par une augmentation de capital par apport en nature avec l'émission de 665.217 actions nouvelles pour un montant de € 14 millions. Les actions créées sont copartageantes à partir du 1er janvier 2018.

Suite à ces augmentations de capital, le **capital social** de la société a augmenté en 2017 de € 15 millions et s'élève à € 168 millions (€ 153 millions). Les primes d'émission ont augmenté de € 21 millions et s'élèvent à € 112 millions (€ 91 millions).

Les **réserves** de la société s'élèvent à € 59 millions (€ 62 millions).

Au 31 décembre 2017, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 19,52 (€ 19,43). Étant donné qu'au 31 décembre 2017, le cours boursier de l'action Intervest (INTO) s'élève à € 22,49, l'action cote à la date de clôture avec une prime de 15% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

Les **passifs non courants** s'élèvent à € 256 millions (€ 224 millions) et comprennent d'une part, les dettes financières non courantes pour un montant € 252 millions (€ 220 millions), se composant de € 193 millions de financements bancaires à long terme dont l'échéance se situe après le 31 décembre 2018 et des emprunts obligataires de € 60 millions émis en mars 2014. D'autre part, les passifs non courants comprennent également les autres passifs financiers non courants, ce qui représente la valeur de marché négative de € 2 millions pour les couvertures de flux de trésorerie conclues par société pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 64 millions (€ 75 millions) et se composent principalement de € 47 millions de dettes financières courantes i.e. des emprunts bancaires dont l'échéance est fixée avant le 31 décembre 2018 (€ 62 millions), de € 2 millions de dettes commerciales et de € 15 millions de comptes de régularisation.

Le **taux d'endettement** d'Intervest s'élève au 31 décembre 2017 à 44,6% (45,7% au 31 décembre 2016). La baisse du taux d'endettement de 1,1% provient principalement du renforcement des capitaux propres suite au dividende optionnel et aux acquisitions à Oevel, Aarschot et Zellik qui ont été réalisées suite à une augmentation de capital par apport en nature comprenant l'émission d'actions nouvelles.

<sup>1</sup> Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs de l'exercice 2016..

## 2.3. Structure financière

La **politique de financement** d'Interinvest est axée sur le financement optimal de la stratégie de croissance de la société. Une relation équilibrée entre les dettes et les capitaux propres est recherchée en vue de maintenir le taux d'endettement entre 45% et 50%. Interinvest veille à disposer de suffisamment de moyens disponibles pour financer les projets en cours et pouvoir répondre aux opportunités de croissance. Une bonne diversification des diverses sources est ambitionnée, ainsi qu'une répartition adéquate des dates d'échéance des financements. Interinvest consacre une attention permanente à la gestion active des risques financiers qui comprennent les risques liés au taux d'intérêt, les risques liés à la liquidité et les risques liés aux financements.

En 2017, Interinvest a poursuivi de façon concrète **l'optimisation de sa structure de financement** en:

- Prolongeant la durée moyenne des financements à long terme qui est passée de 2,9 ans à 4,6 ans par:
  - le refinancement de son portefeuille de crédit auprès de KBC Bank pour € 75 millions, réparti sur 3 tranches ayant des durées de 5, 6 et 7 ans
  - la conclusion d'un financement supplémentaire de € 40 millions auprès de la banque Belfius, et une durée de 7 ans
  - la signature d'une convention de crédit avec un nouveau partenaire financier belge, Argenta Banque d'Épargne, pour € 50 millions et une durée de 8 ans.
- La diversification de ses partenaires de financement
- Le renforcement de sa stratégie de couverture en raison des taux d'intérêt qui sont actuellement bas: là où précédemment le ratio de couverture envisagé était de 66%, l'objectif est depuis début 2017 fixé à 80%. Le ratio de couverture s'élève fin 2017 à 76%.
- La prolongation de la durée moyenne des swaps de taux d'intérêt qui est passée de 2,5 ans à 3,6 ans suite à la conclusion de nouveaux swaps de taux d'intérêt à un taux d'intérêt moins élevé pour € 40 millions.
- La réduction du coût moyen des financements d'Interinvest qui passe de 3,1% en 2016 à 2,6% en 2017.

Ces (re)financements démontrent que les institutions financières ont confiance dans Interinvest et sa stratégie. Ils ont donné lieu à une répartition adéquate du calendrier des échéances des financements entre 2018 et 2025, en tenant compte d'un équilibre entre le coût, la durée et la diversification des sources de financement.

Il y a, en outre, fin 2017 un tampon de € 101 millions de lignes de crédit non utilisées qui sont disponibles pour financer la croissance en 2018 au moyen de capitaux d'emprunt.

Ceci est possible grâce au taux d'endettement limité de 44,6% au 31 décembre 2017 de sorte qu'environ 75 millions peuvent encore être investis au moyen de capitaux d'emprunt avant que la fourchette stratégique de 45%-50% ne soit atteinte.

Cette solide structure du capital a été réalisée grâce à la création de nouveaux capitaux propres suite à l'émission de 9,7% d'actions dans le courant de 2017 dans le cadre de trois apports en nature (sites logistiques à Oevel, Aarschot et Zellik) de € 27 millions et du dividende optionnel avec un taux de succès de 55% de € 9 millions.

*Le taux d'endettement d'Interinvest s'élève à 44,6% au 31 décembre 2017.*

*Durée moyenne restante des financements à long terme*

**4,6 ans**

*Durée instruments de couverture*

**3,6 ans**

*Taux d'intérêt des financements*

**2,6%**

*Tampon lignes de crédit*

**€ 101 millions**

Les principales **caractéristiques de la structure financière** fin 2017 sont:

- montant des dettes financières: € 299 millions (hors la valeur de marché des dérivés financiers)
- 84% de financements à long terme pour une durée moyenne restante de 4,6 ans
- 16% de financements à court terme, dont 8% se compose de financements à durée illimitée (€ 32 millions) et 8% de crédits qui viennent à échéance en 2018 (€ 33 millions)
- 80% des crédits utilisés sont des crédits bilatéraux, 20% des emprunts obligataires
- dates des échéances des crédits réparties entre 2018 et 2025
- répartition des crédits auprès de sept institutions financières européennes et les obligataires
- € 101 millions de lignes de crédit consenties, non utilisées
- taux de couverture: 57% des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt, 43% a un taux d'intérêt variable; des crédits utilisés 76% ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt et 24% un taux d'intérêt variable
- au 31 décembre 2017 la durée moyenne pondérée restante des swaps de taux d'intérêt est de 3,6 ans
- le taux d'intérêt moyen pondéré des swaps de taux d'intérêt s'élève à 0,7% au 31 décembre 2017
- valeur de marché des dérivés financiers: € 1,8 million en négatif
- taux d'intérêt moyen pour 2017: 2,6% y compris les marges bancaires (3,1% en 2016)
- taux d'endettement de 44,6% (maximum légal: 65%) (45,7% au 31 décembre 2016)
- ratio de couverture des intérêts de 4,7 en 2017 (4,2 en 2016)
- aucune modification en 2017 dans les covenants existants contractés
- au 31 décembre 2017 la SIR satisfait à ses covenants.

*Durée couvertures  
(y compris financements avec  
taux d'intérêt fixe)*

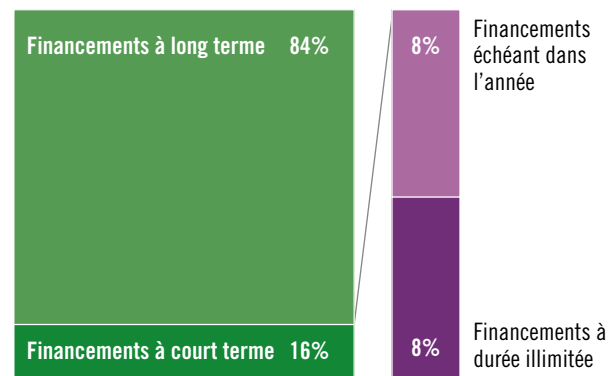
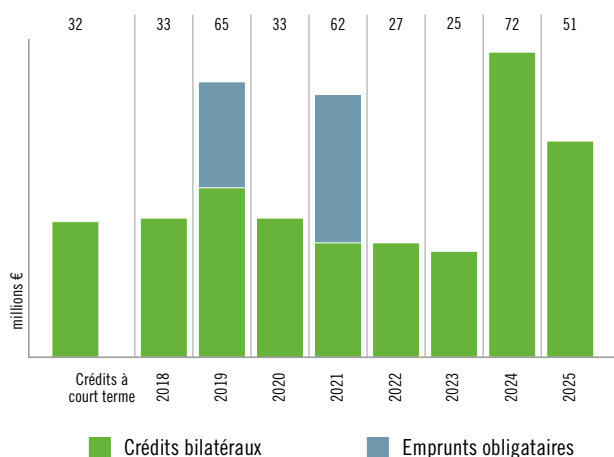
**3,4 ans**

*Ratio e couverture  
(y compris financement à  
taux d'intérêt fixe)*

**76%**

*Ratio de couverture des taux  
d'intérêt*

**4,7**



### 3. Prévisions pour 2018

Étant donné les évolutions permanentes sur les marchés immobiliers et financiers, Intervest suit et affine annuellement de façon consciencieuse sa stratégie et ce sans de toucher à l'essentiel.

Intervest a en 2017, en plus des acquisitions réalisées, veillé à ce que la société soit préparée à la croissance future. En 2018, l'objectif principal reste l'extension dans l'immobilier logistique et la réorientation vers des immeubles de bureaux inspirants.

#### Investissements

Intervest poursuivra également en 2018 son plan de croissance stratégique avec la réorientation de son portefeuille de bureaux et l'extension de son portefeuille immobilier logistique. Le but est d'accroître le portefeuille immobilier, qui s'élève fin 2017 à € 663 millions, pour atteindre € 800 millions d'ici fin 2018.

Le glissement d'accent stratégique, entamé il y a quelques années, vers une proportion de 60% d'immobilier logistique et 40% d'immeubles de bureaux reste l'objectif. La proportion entre les deux segments s'élève fin 2017 à 54% d'immeubles logistiques et 46% de bureaux.

L'immobilier à acquérir sera de préférence situé le long des principaux axes logistiques où Intervest est déjà active, notamment l'axe Anvers-Bruxelles-Nivelles et l'axe Anvers-Limbourg-Liège. D'autres emplacements en Belgique, aux Pays-Bas et en Allemagne sont également pris en considération. Des emplacements ayant un potentiel d'avenir et des terrains ayant un accès tri-modal obtiennent la préférence.

Étant donné le grand intérêt de la part des investisseurs pour le marché de l'immobilier logistique et les prix relativement élevés qui en résultent, Intervest envisage de combiner l'acquisition de terrains en vue de projets built-to-suit, les opérations de sale-and-lease back et les investissements classiques afin de créer un rendement suffisamment attractif.

En ce qui concerne le marché de l'immobilier logistique Intervest a plusieurs acquisitions prometteuses de planifiées, également aux Pays-Bas. Entre-temps, Intervest est reconnu sur le marché immobilier néerlandais comme un investisseur actif qui réagit habilement aux opportunités d'investissement, ce qui renforce sa compétitivité lors de futures acquisitions. La signature en janvier 2018 d'une convention d'intention pour le développement d'un projet logistique d'environ 28.000 m<sup>2</sup> à Roosendaal (Pays-Bas) en est la preuve.

En Allemagne, la prospection du marché se poursuit. Intervest évaluera s'il y a des possibilités d'investissements qui répondent à la stratégie et procurent une plus-value suffisante.

Des investissements dans le marché des bureaux où les immeubles et les emplacements sont adaptés à un environnement de travail inspirant et unique sont activement recherchés. Intervest envisage des investissements dans des immeubles de bureaux ayant un caractère particulier aussi bien au niveau de la multifonctionnalité, de l'architecture et ou de la durabilité.



## Genk Green Logistics

L'attribution par le Gouvernement flamand en tant que soumissionnaire préférentiel pour le redéveloppement du site Ford à Genk à 'Genk Green Logistics' contribue en large mesure à la réalisation future du plan de croissance d'Interinvest.

Genk Green Logistics, une joint-venture à créer d'Interinvest et de Group Machiels, dispose en collaboration avec MG Real Estate et DEME Environmental Contractors, d'une importante expertise complémentaire en matière de développement de terrains industriels de grandes envergures. Le site offre sur une période de cinq ans un potentiel de développement d'environ 250.000 m<sup>2</sup> d'immeubles logistiques.

Il est attendu qu'un accord contractuel avec le Gouvernement flamand en vue de l'acquisition du site sera finalisé au premier semestre 2018. La commercialisation des nouveaux projets de constructions sur le site Ford sera également entamée.

## Greenhouse BXL

Dans le portefeuille de bureaux le redéveloppement de Greenhouse BXL à Diegem en un campus innovant, inspirant, à clients multiples et axé sur les services, avec un troisième RE:flex est prioritaire.

Les travaux de construction seront selon toute attente terminés au deuxième trimestre 2018. La commercialisation du site est bien entamée. Après avoir attiré un premier locataire en 2017, Interinvest ambitionne de pouvoir y accueillir plusieurs nouveaux locataires en 2018.

## Locations et taux d'occupation

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier d'Interinvest s'élève à 86% au 31 décembre 2017. Sans tenir compte du projet de redéveloppement Greenhouse BXL le taux d'occupation s'élève à 91% (85% pour le portefeuille de bureaux et 98% pour le portefeuille logistique).

L'augmentation de la rétention des locataires en prolongeant la durée des contrats de bail reste le défi au niveau de l'asset management ainsi que la stabilisation et si possible l'amélioration du taux d'occupation dans le segment des bureaux. En plus des locations dans Greenhouse BXL à Diegem, Interinvest vise à stabiliser au minimum le volume des nouvelles locations, prolongations et extensions dans le portefeuille de bureaux.

L'évolution du taux d'occupation dans le segment logistique dépendra en large mesure de la relocation des sites à Puurs et Boom.

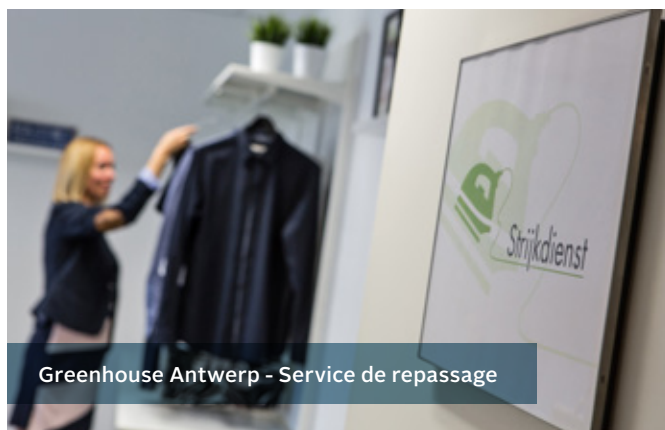
## Beyond real estate

Interinvest veut répondre en permanence aux circonstances de marchés changeantes et s'y adapter et ce en combinaison avec une solide expérience immobilière..

Étant donné l'évolution stratégique qui passe de la location de mètres carrés uniquement à l'offre de solutions flexibles et de prestations de service complètes, Interinvest poursuit la voie empruntée avec les concepts de RE:flex et de solutions clé en main: *beyond real estate*. En étant à l'écoute des souhaits des clients, en réfléchissant ensemble et en anticipant, Interinvest peut 'décharger' les clients et leur offrir une plus-value. Également en 2018, Interinvest a pour objectif lors de nouvelles locations ou de prolongations de contrats de bail existants de proposer les solutions clé en main: une solution entièrement sur mesure comprenant les plans d'aménagement, le suivi du chantier jusqu'au déménagement, dans le respect du calendrier fixé et du budget prévu.



Greenhouse Antwerp - fit20



Greenhouse Antwerp - Service de repassage



## Dividende brut

Dans le cadre de sa stratégie de croissance annoncée, Intervest a décidé en mars 2016 de prévoir un dividende brut pour les exercices 2016, 2017 et 2018 de minimum € 1,40 par action.

## Financements

Au niveau des financements, Intervest a amélioré en 2017 ses financements et sa structure du bilan dans le but de les positionner pour le plan de croissance de 2018.

Intervest a ainsi prolongé la durée moyenne des financements à long terme qui est passée de 2,9 ans à 4,6 ans en concluant des nouveaux financements et en prolongeant les facilités de crédit existantes ayant des durées de 5 à 8 ans inclus pour un montant total de € 165 millions. Ceci a donné lieu à une répartition adéquate du calendrier des échéances des financements à long terme entre 2018 et 2025, en tenant compte du coût, de la durée et de la diversification des sources de financements. Le coût moyen des financements d'Intervest a baissé et est passé de 3,1% en 2016 à 2,6% en 2017.

Il n'y a que 8% des lignes de crédit pour un montant total de € 33 millions qui devront être refinancées en 2018.

Fin 2017, un tampon de € 101 millions de lignes de crédit non utilisées est disponible pour financer la croissance en 2018 au moyen de capitaux d'emprunt. Ceci est possible grâce au taux d'endettement limité de 44,6% au 31 décembre 2017 de sorte qu'environ 75 millions peuvent encore être investis au moyen de capitaux d'emprunt avant que la fourchette stratégique de 45%-50% ne soit atteinte.

En outre, l'émission d'instruments de dette et l'émission d'actions pour financer la croissance future sont là l'étude afin de les accorder le plus possible aux projets planifiés d'investissements immobiliers.

## Durabilité

Tout comme les années précédentes Intervest poursuit ses efforts en matière de durabilité et d'attention pour l'environnement.

Intervest a souscrit la Charte VOKA Duurzaam Ondernemen (VCDO) qui est basée sur les 17 objectifs de développement durable formulés par l'ONU dans cinq domaines: peace, people, planet, prosperity et partnership.

Intervest a élaboré sur cette base un plan pour 2018 comprenant 10 points d'action concrets qui seront suivis par le VCDO.

Intervest a également adhéré à Flux50, le pôle de pointe logistique qui stimulera la collaboration entre les entreprises et les organisations de différents secteurs et de différentes dimensions, mais également avec des instituts du savoir, des responsables politiques et même l'utilisateur final. Flux50 a pour but de lancer des trajets d'innovation au niveau de cinq domaines thématiques ou zones d'innovation – des ports à énergie, des microgrids, des applications d'énergie multiple au niveau de quartier, des applications d'energy cloud et de rénovation intelligente.

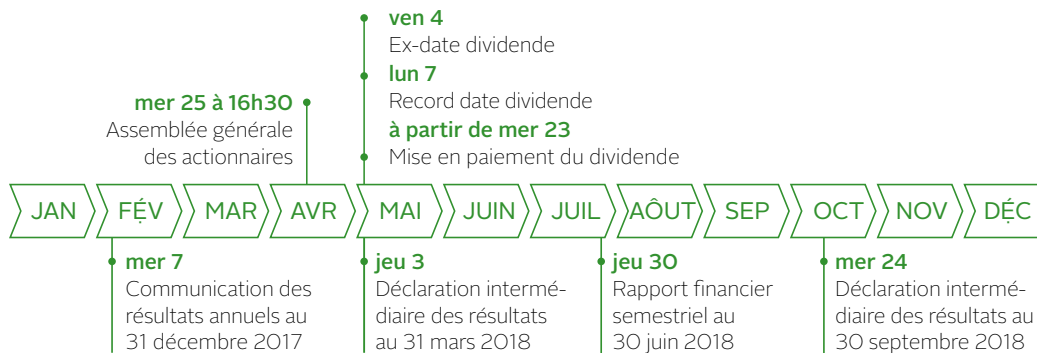
Smart Business Area of the Future est une étude faisabilité d'une durée de 10 mois qui est coordonnée par Engie dans la zone d'innovation microgrid. Intervest de même que Quares, Engie et Continental font partie d'un consortium d'entreprises qui analysera sur le site de bureaux Mechelen Campus et les environs immédiats la possibilité d'en faire à terme un environnement smartgrid, afin d'échanger de l'énergie.

La société continuera à faire certifier les immeubles dans son portefeuille par BREAAAM. Le but est de faire certifier en 2018 quelques sites supplémentaires sur base de la méthode BREAAAM-In-Use. Cette méthode ('Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology'- In Use, en abrégé 'BIU') analyse la durabilité des immeubles existants, aussi bien en ce qui concerne la durabilité, les aspects de construction physique, l'exploitation et la gestion, que l'utilisation de l'immeuble.



Boom - Installation photovoltaïque

## 4. Calendrier financier 2018



Le rapport annuel de l'exercice 2017 sera disponible à partir du 23 mars 2018 sur le site web de la société ([www.intervest.be](http://www.intervest.be)).

**Intervest Offices & Warehouses SA (ci-après Intervest)**, fondée en 1996, est une société immobilière réglementée publique (SIR) dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (INTO) depuis 1999. Intervest investit en Belgique dans des immeubles de bureaux et propriétés logistiques de première qualité, loués à des locataires de premier ordre. Les biens immobiliers dans lesquels il est investi sont principalement des immeubles modernes, situés à des emplacements stratégiques dans et en dehors du centre des villes. La partie se rapportant aux bureaux dans le portefeuille immobilier est concentrée sur l'axe Anvers-Malines-Bruxelles; la partie logistique sur l'axe Anvers-Bruxelles-Nivelles et Anvers-Limbourg-Liège, avec extensions en Belgique, aux Pays-Bas et vers l'Allemagne. Intervest se distingue lors de la location d'espaces en allant au-delà de la location de mètres carrés uniquement. La société va *beyond real estate* en offrant des 'solutions clé en main': une solution globale sur mesure et pour le client comprenant les plans, l'aménagement, la coordination des travaux et le suivi budgétaire.

**Pour plus d'informations veuillez contacter:**

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA, société immobilière réglementée publique de droit Belge,  
Jean-Paul SOLS - ceo ou Inge TAS - cfo, T. + 32 3 287 67 87.

<http://www.intervest.be/fr>

## Annexes: Etats financiers<sup>1</sup>

### 1. Compte de résultats consolidés

en milliers €	2017	2016
Revenus locatifs	43.349	45.280
Charges relatives à la location	-4	-157
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>43.345</b>	<b>45.123</b>
Récupération de charges immobilières	881	683
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	12.864	7.880
Frais incombant au locataire et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-375	-412
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-12.864	-7.880
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	117	219
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>43.968</b>	<b>45.613</b>
Frais techniques	-1.325	-1.084
Frais commerciaux	-252	-337
Charges et taxes sur immeubles non loués	-634	-475
Frais de gestion immobilière	-3.544	-2.979
Autres charges immobilières	-407	-367
<b>Charges immobilières</b>	<b>-6.162</b>	<b>-5.242</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>37.806</b>	<b>40.371</b>
Frais généraux	-2.722	-2.232
Autres revenus et charges d'exploitation	-7	87
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>35.077</b>	<b>38.226</b>
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	-12.798
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-7.274	2.425
Autre résultat sur portefeuille	-89	363
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>27.714</b>	<b>28.216</b>
Revenus financiers	161	196
Charges d'intérêt nettes	-7.621	-9.329
Autres charges financières	-7	-14
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	1.119	1.547
<b>Résultat financier</b>	<b>-6.348</b>	<b>-7.600</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>21.366</b>	<b>20.616</b>
Impôts	-180	-34
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>21.186</b>	<b>20.582</b>

<sup>1</sup> Le commissaire a confirmé que son contrôle plénier, qui a été terminé quant au fond, n'a pas révélé de corrections significatives qui devraient être apportées aux informations comptables reprises dans ce communiqué de presse et qu'une attestation sans réserve sera délivrée.

en milliers €	2017	2016
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>21.186</b>	<b>20.582</b>
<b>Note:</b>		
EPRA résultat	27.430	29.044
Résultat sur portefeuille	-7.363	-10.009
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	1.119	1.547
Attribuables aux:		
Actionnaires de la société mère	21.186	20.582
Intérêts minoritaires	0	0
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nombre d'actions en fin d'année	18.405.624	16.784.521
Nombre d'actions copartageantes	17.740.407	16.784.521
Moyenne pondérée du nombre d'actions	17.409.850	16.784.521
Résultat net (€)	1,22	1,23
Résultat net dilué (€)	1,22	1,23
EPRA résultat sur base de la moyenne pondérée du nombre d'actions (€)	1,58	1,73
EPRA résultat sur base du nombre d'actions copartageantes (€)	1,55	1,73

## 2. Résultat global consolidé

en milliers €	2017	2016
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>21.186</b>	<b>20.582</b>
<b>Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>21.186</b>	<b>20.582</b>
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	21.186	20.582
Intérêts minoritaires	0	0

### 3. Bilan consolidé

<b>ACTIF</b> en milliers €	31.12.2017	31.12.2016
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>663.846</b>	<b>612.373</b>
Immobilisations incorporelles	501	331
Immeubles de placement	662.539	610.944
Autres immobilisations corporelles	611	702
Actifs financiers non courants	182	383
Créances commerciales et autres actifs non courants	13	13
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>15.572</b>	<b>12.790</b>
Créances commerciales	9.609	6.601
Créances fiscales et autres actifs courants	3.471	3.913
Trésorerie et équivalents de trésorerie	728	412
Comptes de régularisation	1.764	1.864
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>679.418</b>	<b>625.163</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b> en milliers €	31.12.2017	31.12.2016
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>359.366</b>	<b>326.085</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>359.366</b>	<b>326.085</b>
Capital	167.720	152.948
Primes d'émission	111.642	90.821
Réserves	58.818	61.734
Résultat net de l'exercice	21.186	20.582
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PASSIF</b>	<b>320.052</b>	<b>299.078</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>255.584</b>	<b>223.953</b>
Dettes financières non courantes	252.371	219.703
<i>Établissements de crédit</i>	192.675	160.142
<i>Emprunt obligataire</i>	59.696	59.561
Autres passifs financiers non courants	2.020	3.330
Autres passifs non courants	1.001	920
Passifs d'impôt différés	192	0
<b>Passifs courants</b>	<b>64.468</b>	<b>75.125</b>
Dettes financières courantes	46.805	62.012
<i>Établissements de crédit</i>	46.805	62.012
Autres passifs financiers courants	3	13
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.290	2.655
Autres passifs courants	217	232
Comptes de régularisation	15.153	10.213
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>679.418</b>	<b>625.163</b>